ZÁPIS

z 9. jednání

Komise architektury a památkové péče

které se uskutečnilo dne

6. září 2012

od **14.00 hod.** v zasedací místnosti v 5. patře v budově I. Magistrátu města Moskevská 21

Dne 6.9.2012 se uskutečnilo 9. letošní jednání Komise architektury a památkové péče zřízené Radou města Karlovy Vary. Jednání bylo zahájeno ve 14:00 hodin a skončeno v 17:30 hodin.
Přítomni: Ing. M. Rusev, Ing.arch. A. Juštík, Ing. arch. B. Kubíček, pan. M. Michal, Ing. J. Janů, pí A. Tvarochová, Ing. V. Kouba, Ing. arch. I. Richtr
Omluveni: Ing. R. Borýsek Mgr. L. Zeman, Ing. P. Bursík,
Hosté: k bodu 1: CASUA s.r.o., ing.arch. O. Haman, ing.arch. P. Jambor a ing.arch. P. Housa, k bodu 3: ing. A. Nováček

Schválený program jednání:

1. CASUA s.r.o., Studie regulativů výstavby pro Městskou památkovou zónu K. Vary – stav rozpracovanosti
2. Aplikace stavebního práva na území města Karlovy Vary s ohledem na pojmy: nezastavitelnost ploch veřejné nebo kvalitní zeleně, regulace výstavby z hlediska podlažnosti a výšky staveb
3. „Stavební úpravy, nástavba a přístavba, parkoviště – bývalá provozovna JARO, Ondřejská ulice, Karlovy Vary", projektová studie
4. „Tři bytové domy a jeden dům rodinný, Drahovice, Krokova ulice, pozemky 938, 939, 941, 942/1, 940/1", projektová studie,
5. „Polyfunkční objekt, Karlovy Vary, Moskevská ulice", parc. 460/1 a další, k.ú. Tuhnice, studie
6. Koncept územního plánu města, var. A, B
7. Architektonická soutěž o návrh - Studie Centrum Karlovy Vary – řešení připomínek Výboru SRÚP

1. **CASUA s.r.o., Studie základních prostorových regulativů výstavby pro Městskou památkovou zónu Karlovy Vary**

Architekti firmy CASUA s.r.o., ing.arch. O. Haman, ing.arch. P. Jambor a ., ing.arch. P. Housa představili stav prací na Studii regulativů: Řešené území bylo rozděleno na 20 urbanistických celků, které se vyznačují podobnou strukturou či charakterem zástavby. Studie řeší vymezení absolutně nezastavitelných ploch, především plochy zeleně a plochy veřejných prostranství, veřejných komunikací a prostranství, vč. ploch pěších propojení a průchodů napříč městskými bloky a domy. Dále studie obsahuje návrh regulace konkrétního půdorysného vymezení zástavby v jednotlivých blocích. Zastavitelnost bloku a pozemku je dána stavebními čarami, které vymezují zastavitelnost zejména vůči veřejným prostranstvím. Výšková regulace specifikuje výšky objektů i celých bloků ve vztahu k okolí. Z technických map města byla převzata hodnota výšky a umístění vstupů do objektu. Tento bod je zdokumentován velmi přesně a lze jej považovat za referenční bod, od kterého jsou odvozeny další rozhodující parametry jako je výška hlavní římsy a výška hřebene střechy. Odpadají tak nejasnosti s určováním výšky podle podlažnosti objektů, jakož i nejasnosti v určení, které podlaží je nadzemní a které jej již podzemní. U výšek objektu je odlišen stávající a navrhovaný stav. Výšky byly zjišťovány namátkovým měřením typických objektů. Ostatní výšky jsou odvozeny dle pater výšky atik a vstupních parterů. Studie především respektuje danou urbanistickou strukturu a charakter zastavitelnosti území.

Diskutovány byly otázky ohledně aplikace a právní závaznosti tohoto územně plánovacího podkladu. Důraz byl dán na zajištění možnosti následného překlopení studie do regulačního plánu. K předloženému způsobu zpracování studie přítomní členové komise nevznesli námitky.

Usnesení: Komise architektury a památkové péče vyslechla výklad zpracovatelů studie základních prostorových regulativů výstavby pro Městskou památkovou zónu Karlovy Vary, předložené ve fázi před jejím dokončením. K obsahu regulace ani ke způsobu zpracování studie nebyly vzneseny žádné námitky. Komise kladně hodnotila přístup zpracovatelů k řešení a hloubku a kvalitu odvedené práce, a vyjádřila k prezentované rozpracované studii kladné stanovisko. Komise požaduje řešit následné povýšení statusu tohoto dokumentu do úrovně závazného regulačního plánu, vč. zajištění jeho odpovídajícího projednání. Komise považuje za potřebné sfázovat toto pořízení regulačního dokumentu s pořizováním nového územního plánu města.

Pro: 7, zdrželo se: 0, proti: 0.

2. Aplikace stavebního práva s ohledem na pojmy: a) nezastavitelnost ploch veřejné nebo kvalitní zeleně, b) regulace výstavby z hlediska podlažnosti a výšky staveb

Bod byl projednán v návaznosti na jednání na MM dne 24.8.2012. Problematika nezastavitelnosti ploch veřejné nebo kvalitní zeleně se odvíjí od vyhlášky města 1/2000, o závazných částech územního plánu města Karlovy Vary, čl. 32: Je nepřípustné zastavovat plochy kvalitní nebo veřejné zeleně, která je pro svoji výměru menší než 5 000 m2 zahrnuta do zastavitelných polyfunkčních území nebo monofunkčních ploch. Za tyto plochy zeleně se považují plochy, které zároveň jsou v katastru evidovány jako zeleň, zeleň zde fyzicky existuje a plní svou funkci ekologickou, urbánní a krajinně estetickou, a předmětný pozemek je ve vlastnictví SMKV. Za plochy kvalitní zeleně se pro tento účel považují plochy, zejm. na soukromých pozemcích, splňující obě tato kritéria: Je zde fyzicky existující zeleň, která plní svou funkci ekologickou, urbánní (městotvornou) a krajinně estetickou, a je odborně doložena její kvalita (posudek, odborné stanovisko). Další zpřesnění bude v Územní studii Prostorové regulace výstavby pro území památkové zóny SMKV, kde budou velmi podrobně uvedené absolutně nezastavitelné plochy, vč. titulu ploch kvalitní nebo veřejné zeleně.

Regulace výstavby z hlediska podlažnosti a výšky staveb: V ÚPmKV jsou regulativy podlažnosti staveb číselně uvedeny pouze pro malou část území SMKV (tzv. plochy rozvojové a přestavbové). To není dostačující. Pokud se má posoudit podlažnost ve vztahu k regulativům, neměla by být používána *ČSN Obytné budovy* pro účely územního plánováním a řízení. Vždy je zapotřebí odborné posouzení, a to jak v útvarech samosprávy (ORI, komise..), tak i správním uvážením u Stavebního úřadu, podloženým odbornou argumentací, po vyhodnocení dosavadní judikatury od odvolacího orgánu. V této věci bude dále k dispozici Studie regulativů výstavby pro Studie základních prostorových regulativů pro historické jádro města Karlovy Vary (viz bod 1). Zde budou velmi podrobně uvedené regulativy výšky staveb pro celou MPZ, a to ne ve vyjádření podlažnosti, ale přímo číselně v absolutních hodnotách výšek říms a hřebenů střech. Územní studie sice není závazná, avšak bude projednána interně i externě. Již v okamžiku odevzdání bude obsahovat doklad o projednání s dotčenými orgány státní správy (památkáři, ÚÚP). Po projednání bude registrována na ÚÚR Brno. Stane se neopominutelným podkladem pro rozhodování („lze ji sice popřít, ale jen adekvátními a silnými argumenty").

Bylo požadováno brát v úvahu jako regulativ nejen počet nadzemních podlaží, ale počet všech podlaží. U stávajícího územního plánu je nutné respektování nejen závazné části, ale je zapotřebí pracovat i se i směrnou části územního plánu, zejm. v urbanistické koncepce a funkčním využití jednotlivých celků městské zástavby. Důležitou otázkou je také odborné obsazení stavebního úřadu. Viz např. v Mladé Boleslavi má vedoucí stavebního úřadu k dispozici svůj odborný poradní orgán, vydávající podklady pro rozhodování.

Usnesení: Komise architektury a památkové památkové vzala na vědomí výklad pana ing. Ruseva k aplikaci stavebního práva s ohledem na pojmy *nezastavitelnost ploch veřejné nebo kvalitní zeleně* a *regulace výstavby z hlediska podlažnosti a výšky staveb*, a informaci o výsledcích jednání v této věci na magistrátu ze dne 24.8.2012.

Pro: 7, zdrželo se: 0, proti: 0.

3. „Stavební úpravy, nástavba a přístavba, parkoviště – bývalá provozovna JARO, Ondřejská ulice, Karlovy Vary", na pozemcích p.č. 1470, 1472, 1469/1, 1469/2 a 1469/3 v k.ú. Karlovy Vary, projektová studie

Současný objekt má být navýšen o jedno podlaží a velmi výrazně půdorysně rozšířen, na bytový dům. Na vedlejších pozemcích plánováno 30 parkovacích míst. Projekt je nutno důsledně posoudit projekt z hledisek: Vztah k ÚPmKV, plocha je v území „SI", přípustné je m.j. bydlení a ubytování, nutno posoudit vztah k článku vyhlášky ohledně nezastavitelnosti ploch veřejné a kvalitní zeleně, území je stabilizované (bez prostorových limitů), území zvýšených nároků na architektonické a urbanistické řešení staveb (požadavek na autorství autorizovaného architekta). Z hlediska vlivů na zájmy města nutno posoudit dopady na veřejný park Mozartovy sady, zejm. nenarušení klidovosti parku ve vztahu k navrhovanému parkovišti a jeho dopravnímu napojení. Posoudit charakter komunikace, jež má sloužit pro dopravní obsluhu (v současnosti parková cesta). Posoudit dopravní dopady na ulici Ondřejská, jejíž kapacitní, zejm. šířkové parametry jsou omezené.

Komise architektury a památkové péče vyjádřila nesouhlasné stanovisko k tomuto záměru, s ohledem na jeho negativní dopad na urbanisticko– architektonickou kvalitu historického jádra města a jeho lázeňské části. Pojmy přístavba – nástavba jsou u této akce považovány za neadekvátní, neboť jde o zcela nový objekt. Za odpovídající koncepci je zde považováno zachování stávajícího objektu, vedle něhož je možnost situování novostavby, s novým řešením, v menším objemu.

Usnesení: Komise architektury a památkové péče vyjádřila negativní stanovisko k předložené studii „Stavební úpravy, nástavba a přístavba, parkoviště – bývalá provozovna Jaro, Ondřejská ulice, Karlovy Vary". Konstatovala, že v předloženém řešení jde o nepřiměřenou hmotu, znamenající absolutní popření stávajícího objektu. Je nutno volit odpovídající jiný způsob zástavby. Za vhodnější koncepci komise považuje zachování stávajícího objektu, s případným umístěním novostavby na vedlejší ploše, v menším objemu, s odpovídajícím architektonickým designem. Je nutno pracovat s dálkovými pohledy a řešit dopad na urbanistickou kompozici v v hl. pohledových osách.

Pro: 7, zdrželo se: 0, proti: 0.

4. „Tři bytové domy a jeden dům rodinný, Drahovice, Krokova ulice, pozemky 938, 939, 941, 942/1, 940/1",

Projektová studie, žadatel p. Vojislav Dietz. Dotčen pozemek v majetku města. Řeší 3 byt. domy, 1 RD, Drahovice, Krokova ulice, pozemky 938, 939, 941, 942/1, 940/1, (cca 3000 m2. jedná e o velmi intenzívní způsob zástavby, nad mezí urbanistické únosnosti (zatížitelnosti) území, které leží na okraji města, kde je zástavba rozvolněná. Zejm. ze strany hlavní ulice (Krokova), kde se jedná o šestipodlažní objekt (obě PP zde vystupují nad úroveň ulice), je podlažnost nadměrná. Záměr se svým intenzívním a převýšeným uspořádáním dostává do rozporu s charakterem okolní zástavby (rozvolněné), tvořené menšímu objekty na pozemcích o menším procentu zastavění. Při hranicích se sousedními nemovitostmi by nemělo docházet k dramatickým terénním skokům a k jejich řešení vysokými opěrnými zdmi, ani k zastínění sousedních pozemků. Vztah k ÚP – území čistého bydlení Bč (max. zastavění 40 %, min ozelenění 60 %). Studie zástavby bude pro-jednána ve Výboru strategického rozvoje a územního plánování. Územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě, tuto činnost mohou vykonávat jen autorizovaní architekti nebo autorizovaní urbanisté.

Usnesení: Komise architektury a památkové péče vyjádřila negativní stanovisko k předložené studii „Tři bytové domy a jeden dům rodinný, Drahovice, Krokova ulice". Konstatovala, že předložené studii chybí odpovídající urbanistická koncepce, nejsou respektovány vazby na okolní zástavbu. Řešení je urbanisticky chybné, zejm. v orientaci hmot a v předimenzovaných objemech objektů. Je požadována dokumentace od autorizovaného projektanta.

Pro: 7, zdrželo se: 0, proti: 0.

5. „Polyfunkční objekt, Karlovy Vary, Moskevská ulice", parc. 460/1 a, 460/2, 460/3 další, k.ú. Tuhnice, studie

Jedná se o záměr novostavby v proluce domovního bloku mezi ulicemi Moskevská, Krymská, Charkovská a Wolkerova v Tuhnicích. Investiorem je ANI PARTNER CZ s.r.o., K. Vary, zpracovatelem A.S.S.A. architekti s.r.o., Plzeň, akad. arch. Vratislav Kučera. Studie stavby je předkládána ve dvou variantách, varianta 1 – bytový dům s komercí v přízemí, varianta 2 – komerční dům (obchod, služby, administrativa), situování stavby a pozemcích č. parc. 460/1, 460/2 a 460/3, v proluce domovního bloku mezi ulicemi Moskevská, Krymská, Charkovská a Wolkerova. Ve variantě č. 1 Dům je navržen jako bytový s komerční plochou v přízemí. V jediném podzemním podlaží je situována hromadná garáž pro rezidenty bytů se systém zakládacích výtahů pro osobní auta. Nadzemní část je tvořena 6 – ti podlažími, Poslední podlaží bude

ustupující. Půdorysně stavba v úrovni přízemí prakticky využívá celou plochu pozemku. Přednost má varianta bytový dům, a to z hlediska návaznosti na charakter okolní zástavby, téměř čistě obytné. Komise architektury a památkové péče vyjádřila v zásadě kladné stanovisko k předložené studii „Polyfunkční objekt, Karlovy Vary, Moskevská ulice", parc. 460/1 a, 460/2, 460/3 další, k.ú. Požaduje však citlivěji ztvárnit vrchní partii domu, vč. snížení její výšky v partii uličního průčelí, mělo by se jednat o výrazněji ustupující hmotu, více respektující okolní zástavbu.

Usnesení: Komise architektury a památkové péče vyjádřila v zásadě kladné stanovisko k předložené studii „Polyfunkční objekt, Karlovy Vary, Moskevská ulice" v Tuhnicích. Komise požaduje se citlivěji ztvárnit vrchní partii domu, s výrazněji ustupující hmotou vč. snížení její výšky v uličním průčelí, více respektující okolní zástavbu.

Pro: 7, zdrželo se: 0, proti: 0.

6. Koncept územního plánu města, var. A, B

Koncept nového územního plánu města, řešený ve dvou variantách je před vyskladněním, projektant CityPlan Praha. ÚP v podstatě potvrzuje a do určité míry rozvíjí stávající urbanistickou strukturu města. Řešení je postaveno spíše konzervativně, klade důraz a ochranu stávajících urbánních hodnot. Koncept je založen na dvou variantách navrhovaného rozvoje komunikačního (silničního) skeletu a stanovuje přiměřený rozsah rozvojových ploch. Pro bytovou a komerční výstavbu je největší rozsah nových rozvojových ploch umístěn v severozápadní a západní části (Dvory, Stará Role, Tašovice, Doubí). Pro rozvoj průmyslu byly vybrány plochy na severovýchodě (Bohatice).

Za nejvíce problémové bylo v diskusi považováno řešení centrální části města, kde se střetávají zájmy na zachování historicky vzniklé tradiční struktury zástavby s rozsáhlými radikálními developerskými záměry. Zároveň se zde koncentrují nároky na základní městotvorné funkce, jako je veřejná doprava, občanská vybavenost, cestovní ruch a lázeňství. Jako základní strukturální urbanistický problém je vnímáno rozdělení města několikanásobnou liniovou bariérou mezi hist. jádrem a levým břehem (Ohře, železnice, silniční průtah), což vyvolává potřebu propojení, zejm. nového přemostění. Problematika nového územního plánu zde úzce souvisí s potřebou podrobněji urbanisticky řešit centrum města samostatným podrobnějším dokumentem (viz bod 8). Z hlediska regulace výstavby je nejdůležitější oblast městské památkové zóny (viz bod 1).

Usnesení: Komise architektury a památkové památkové péče vzala na vědomí informaci o stavu prací na konceptu nového územního plánu města.

Pro: 7, zdrželo se: 0, proti: 0.

7. Architektonická soutěž o návrh „Studie urbanistického a dopravního řešení centra města Karlovy Vary", řešení připomínek Výboru SRÚP

Ing.arch. Richtr informoval o momentálním přerušení prací a přípravě architektonické soutěže, iniciovaném vedením města po vyslovení celé řady námitek ve Výboru pro strategický rozvoj a územní plán. Byl projednán způsob reakce na tyto podněty VSRÚP a možnost revize a doplnění soutěžních podmínek na základě těchto požadavků VSRÚP. Požadavky VSRÚP byly v zásadě tyto: vyšší stupeň propracovanosti odborného zadání, stanovit závazné limity a podmínky, využít již řešené širší vztahy, využít koncepce z územního plánu, poskytnout vyšší a hlubší rozsah podkladů a dalších vstupů do soutěže, využít výstupy z workshopu k dopravě v centru, podrobně vymezit rámec řešení, závazně stanovit širší vazby, vyjádřit hlavní zájmy města, t.zn. pevně stanovené požadavky, zajišťující, aby nemohl být vítězný návrh v rozporu s politickými zájmy města, stanovit, které podmínky jsou nepřekročitelné a které jsou variabilní a stanovit rozsah a míru akceptace nebo odmítnutí jednotlivých známých developerských záměrů.

Komise APP v diskusi zdůraznila tyto aspekty: Potřebu respektování hierarchie urbanistických dokumentů, závaznost vyšší koncepce pro řešení nižšího stupně, zejm. potřebu respektovat již vyřešené širší vztahy. Koncept nového územního plánu bude z hlediska řešení širších vztahů neopominutelným podkladem (t.j. může být respektován nebo popřen - ale jedině silnějšími argumenty)

Usnesení: Komise architektury a památkové péče opětovně podpořila záměr pořídit Studii urbanistického a dopravního řešení centra města Karlovy Vary cestou architektonická soutěže o návrh.

Komise souhlasila s převzetím gesce v této věci a doporučila Radě města uložit odboru RI zajistit dopracování soutěžních podmínek při respektování požadavků svých a požadavků Výboru SRÚP.
Pro: 7, zdrželo se: 0, proti: 0.

Ing. Milan R u s e v
předseda komise

Vypraveno dne: 8.9.2012
Za správnost vyhotovení:
ing.arch. I.Richtr, tajemník komise